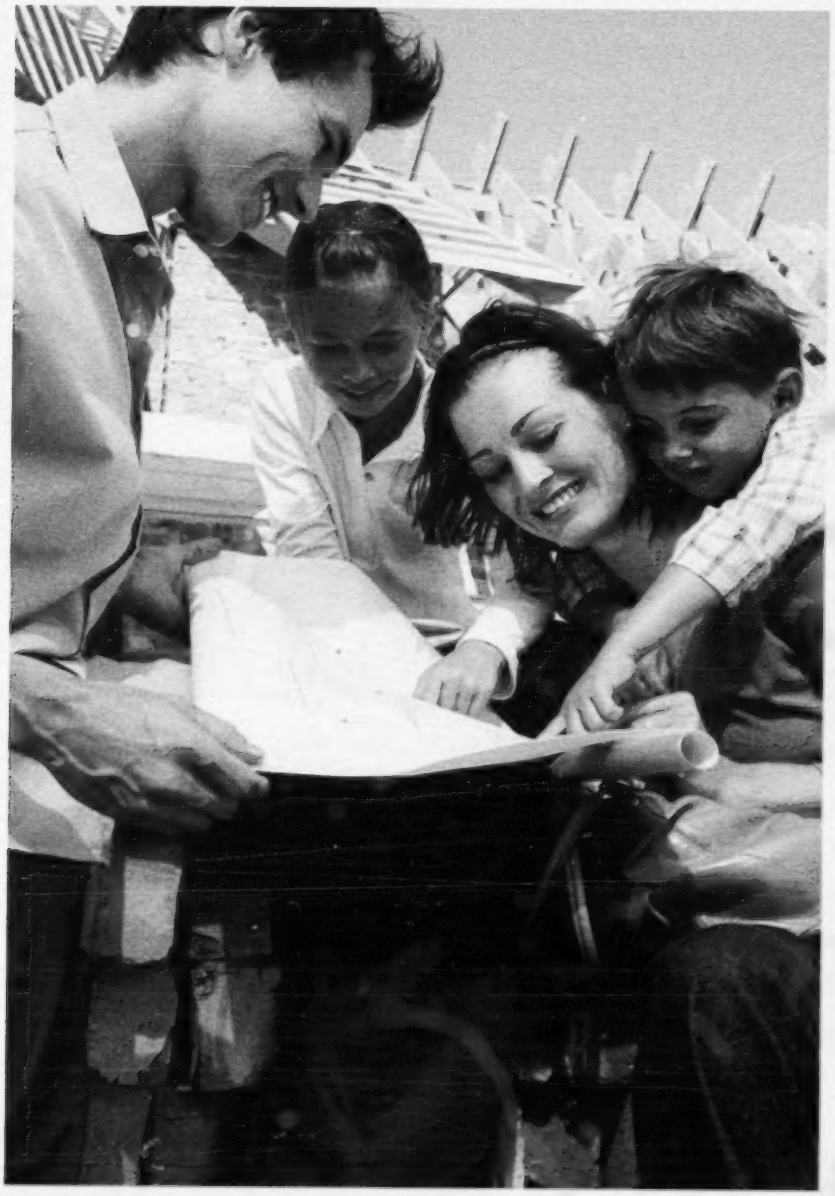
Prévisions économiques 2011–2012



APCHQ 50 ans 1961-2011

ASSOCIATION PROVINCIALE DES CONSTRUCTEURS D'HABITATIONS DU QUÉBEC INC.

Tendances

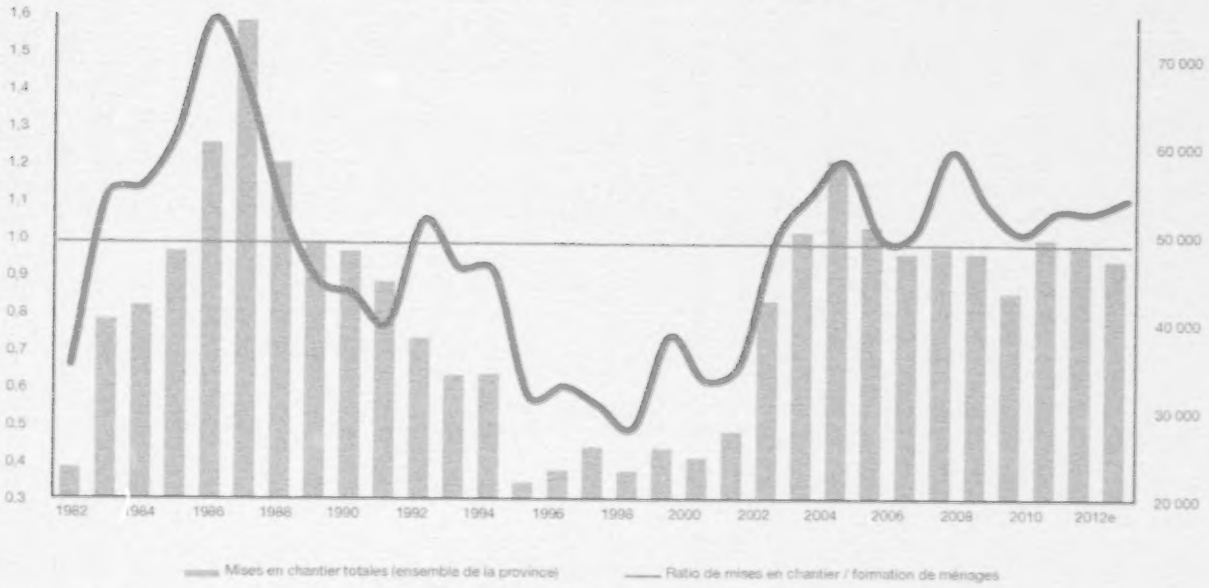
Prospérité en temps supplémentaire

Le marché québécois de l'habitation continue de bénéficier des taux d'intérêt bas et stables. Vu cette conjoncture favorable, la construction résidentielle devrait connaître une nouvelle année sous le signe de la prospérité, et ce, malgré quelques signes d'essoufflement.

Plusieurs facteurs permettent en effet d'anticiper une année d'activité soutenue. L'arrivée de nouveaux jeunes ménages dans le marché de l'habitation est l'un de ces facteurs. Après avoir recensé 44 000 nouveaux ménages en moyenne, par année, au Québec pour la période 2006 - 2010, l'Institut de la statistique du Québec prévoit que ce nombre passera à 40 600 au cours de 2011 - 2015. Cette diminution de 8 % nous donne une bonne indication sur la tendance que suivra la construction résidentielle au cours des prochaines années.

Dans tout exercice de prévision, il est par contre difficile de déterminer le point de retournement. Mais pour l'instant, puisque la plupart des indicateurs demeurent favorables, nous retenons un scénario optimiste pour l'ensemble de 2012. Ainsi, la construction résidentielle devrait continuer d'excéder, à court terme, le rythme de la formation des ménages.

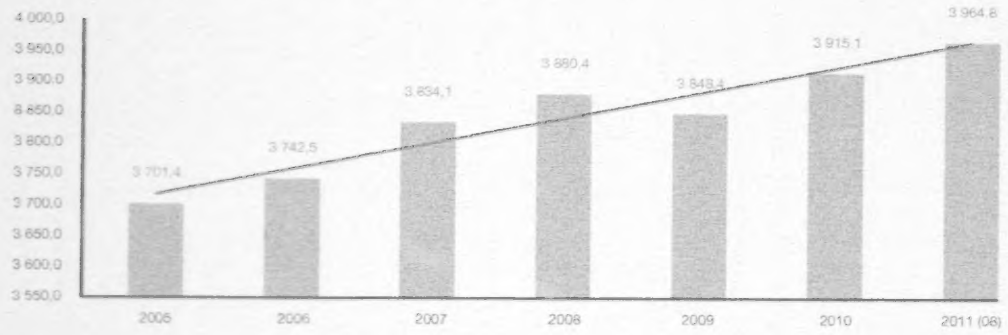
Graphique 1
Mises en chantier au Québec et ratio par rapport à la formation des ménages 1982 - 2012



Sources : ISQ, SCHL, et compilations de l'APCHQ

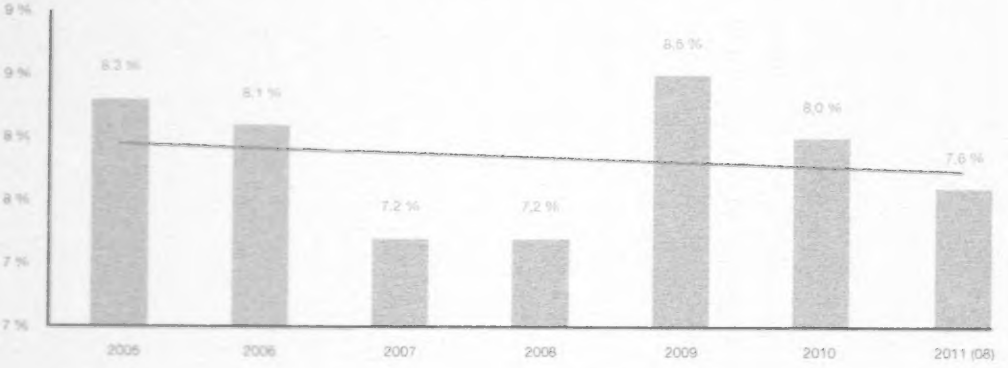
La création d'emplois s'est poursuivie en 2010 et 2011 au Québec, de sorte que le taux de chômage a continué de diminuer.

Emplois au Québec 2005 - 2011 (en milliers)



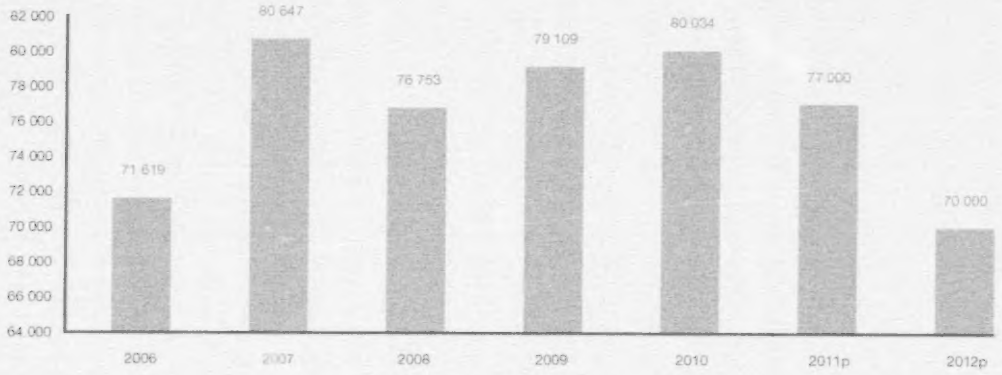
Le taux de chômage se situe présentement à 7,6 %, soit l'équivalent de la moyenne canadienne. Le PIB réel du Québec progresse de 2 % ou plus par année. Le plan de retour à l'équilibre budgétaire du gouvernement du Québec n'est pas remis en question, ce qui écarte la perspective de nouvelles hausses du fardeau fiscal qui excéderaient l'augmentation annoncée de la TVQ pour janvier 2012. Cela dit, cette hausse de la TVQ nuit à l'abordabilité, et constitue l'un des facteurs négatifs pouvant ralentir le marché. Toutefois, en 2011 comme en 2010, la perspective d'éviter la hausse de la TVQ peut avoir eu l'effet contraire : désirant éviter les futurs coûts additionnels, les acheteurs se sont faits plus nombreux.

Taux de chômage au Québec 2005 - 2011 (en pourcentage)



Le volume d'activité dans le marché de la revente de maisons connaît un repli mais demeure vigoureux, avec plus de 70 000 transactions. Les prix ayant pratiquement doublé depuis 10 ans, on constate un premier signe d'essoufflement. Certains marchés reprennent une position d'équilibre. Dans certains cas, ils deviennent même favorables aux acheteurs.

Vente de maisons existantes au Québec 2006 - 2012



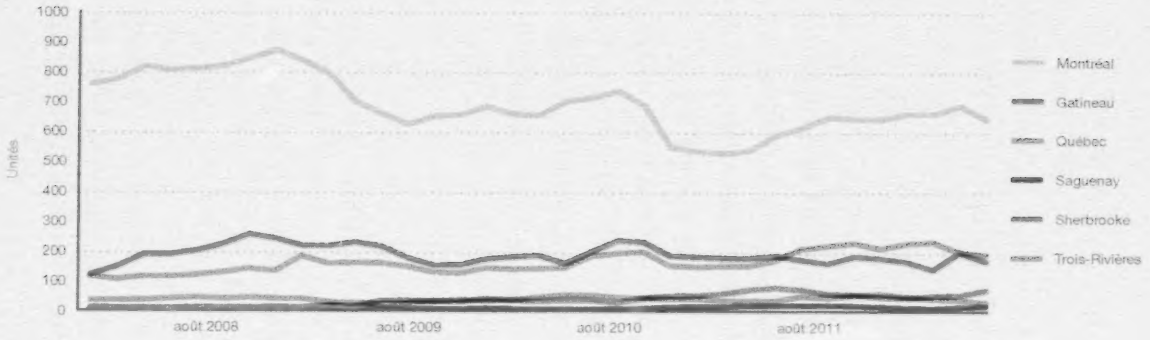
Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, prévision APCHQ.

Les inventaires sous contrôle

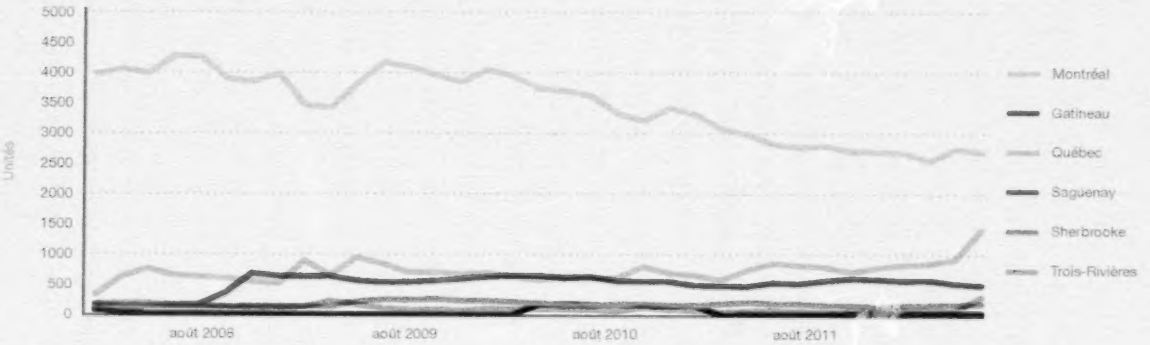
Après toute cette effervescence, on peut craindre l'accumulation d'inventaire, ce qui serait aussi un signe attendu de l'essoufflement du marché. Or, les statistiques à ce sujet demeurent rassurantes jusqu'en juillet 2011, soit d'après les dernières données disponibles.

L'analyse des inventaires distingue la situation dans le marché des maisons individuelles de celle qui concerne les logements collectifs. Les graphiques suivants abordent la question à partir des grands marchés métropolitains, et nous indiquent une situation sous contrôle pour le moment, puisque les données sont généralement stables.

Maisons individuelles et jumelées non écoulées



Logements collectifs non écoulés

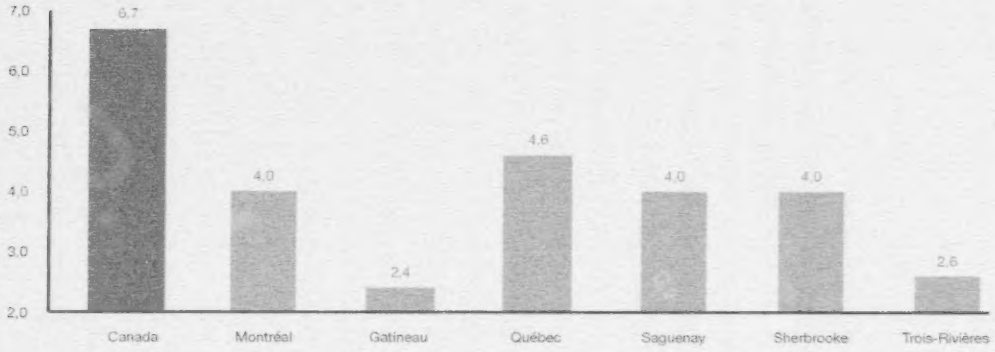


Sources : SCHL, compilations de l'APCHQ.

Ce n'est qu'à Québec que le logement collectif montre des signes d'accumulation d'inventaires indésirables, avec près de 1 500 unités à écouler. Les projets destinés aux personnes âgées y ont été plus nombreux, ce qui explique l'importance des inventaires dans ce segment spécifique du marché.

En ce qui concerne les logements pour propriétaires occupants et ceux offerts en copropriété, tous les marchés affichent un niveau d'inventaire relativement stable, soit environ 5 mois ou moins d'écoulement, ce qui demeure sous la moyenne canadienne.

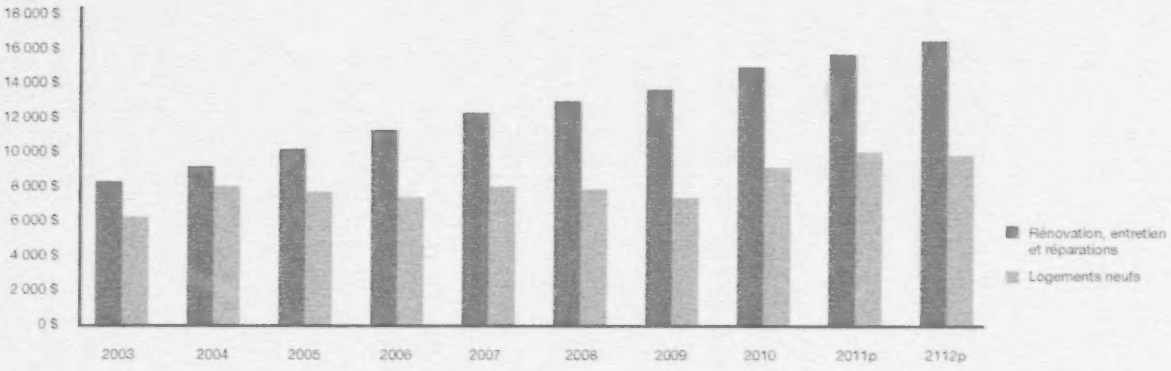
Mois d'inventaire
Propriétaires occupants et copropriétés



Le secteur de la rénovation poursuit sa croissance

Depuis plusieurs années, les dépenses en rénovation, y inclus l'entretien et les réparations, surpassent les dépenses consacrées à la maison neuve. Le rythme annuel d'augmentation a été de 5 % à 9 % selon les années. L'APCHQ anticipe une poursuite de la tendance, avec un rythme de croissance de 5 % par année en 2011 et 2012. L'augmentation est limitée au bas de la fourchette historique en raison de la hausse de la TVQ qui risque de freiner la demande.

Investissements en construction neuve et en rénovation, entretien et réparation au Québec
2003 - 2012 (en millions de $)



Bien entendu, ces dépenses ne supposent pas toujours le recours à un entrepreneur, les propriétaires effectuant souvent eux-mêmes les travaux. Le marché capté par les entrepreneurs fait donc partie d'un ensemble plus global de dépenses.

Selon les données disponibles dans la région métropolitaine (au sujet de laquelle on dispose de données), la part de marché des entreprises est stable. En effet, en 2008, 37 % des répondants à un sondage[1] disaient faire effectuer leurs travaux « contre rémunération ». En 2010, cette proportion était de 36 %. Dans ces deux enquêtes, 19 % des répondants disaient confier au moins une partie des travaux à un tiers contre rémunération.

En 2010, 42 % des ménages propriétaires ont indiqué avoir entrepris des travaux de rénovation, et 47 %, des travaux d'entretien ou de réparation. Le coût moyen des rénovations était de 10 590 $. Le tiers des ménages empruntent pour financer les travaux. Toutes ces données sont relativement stables, de sorte que sous la poussée générale du marché, avec une proportion stable du « PIB de l'industrie de la rénovation », on peut s'attendre à ce que le volume d'affaires des entrepreneurs en rénovation progresse à nouveau.

La situation économique et budgétaire des principaux centres d'activité n'exclut pas le retour de programmes de soutien économique, tels que ceux qui ont été offerts récemment. Il serait cependant hasardeux de tenter de prévoir l'impact de telles mesures sur l'industrie.

[1] Le marché de l'habitation, Tableaux détaillés sur la rénovation et l'achat de logements, SCHL, éditions 2009 et 2011.

Perspectives

L'accession à la propriété : déterminante dans le volume d'affaires de l'industrie

En 2010, l'enquête auprès des acheteurs de maisons neuves de l'APCHQ a révélé que 38 % des acheteurs de maisons neuves en étaient à leur toute première acquisition. Le prix élevé des maisons existantes a stimulé les ventes de maisons neuves auprès des premiers acheteurs, de même que la popularité grandissante des copropriétés. Le marché des premiers acheteurs est sensible aux perspectives de hausse des taux d'intérêt, comme à celle de l'augmentation de la TVQ et à tout autre facteur pouvant affecter l'accès à la propriété. La bonne performance du marché en 2010 comme en 2011 peut ainsi s'expliquer en partie par l'appréhension des acheteurs de maisons neuves, et notamment des premiers acheteurs, qui veulent « saisir leur chance » avant que les conditions du marché ne se dégradent.

Pour ce qui est de 2012, cette appréhension devrait encore avoir un effet, mis à part le fait que la hausse de la TVQ sera devenue une réalité.

Globalement, il est prévisible que l'accession à la propriété continuera de nourrir la demande dans le domaine de la maison neuve en 2012.

Le défi de l'abordabilité

Longtemps considéré comme l'un des marchés les plus abordables au Canada, le marché québécois de l'habitation se compare maintenant de plus en plus à ce que l'on retrouve dans d'autres provinces. Tous les marchés régionaux du Québec ont vu leur abordabilité s'effriter depuis les 10 dernières années. Desjardins confirme que, parmi les marchés canadiens, ce sont ces mêmes marchés qui subissent les plus importants reculs en matière d'abordabilité. La Banque Royale du Canada a d'ailleurs confirmé récemment que le degré d'abordabilité du marché montréalais avait rejoint la moyenne nationale. Autrement dit, l'abordabilité du marché québécois, qui a longtemps constitué un avantage, serait compromise. Tout ce qui affecterait l'abordabilité, au premier chef un changement des taux d'intérêt, aura des répercussions importantes, et pourrait engendrer une réduction plus marquée des mises en chantier.

Indice d'abordabilité

	Montréal	Saguenay	Québec	Sherbrooke	Trois-Rivières	Ottawa-Gatineau	Ensemble du Québec	Canada
Indice RBC								
Maisons unifamiliales	42,6	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	35,1	43,3
Maison à deux étages	55,0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	44,0	49,3
Copropriétés	32,8	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	28	29,2
Indice Desjardins	**132,0**	**172,1**	**167,1**	**131,6**	**166,8**	**161,4**	**147,6**	**124,6**

Sources : RBC, Tendances immobilières et accessibilité à la propriété, août 2011; Desjardins, Indice d'abordabilité, mai 2011.

Indice RBC : Proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics, sur la base de la valeur marchande.

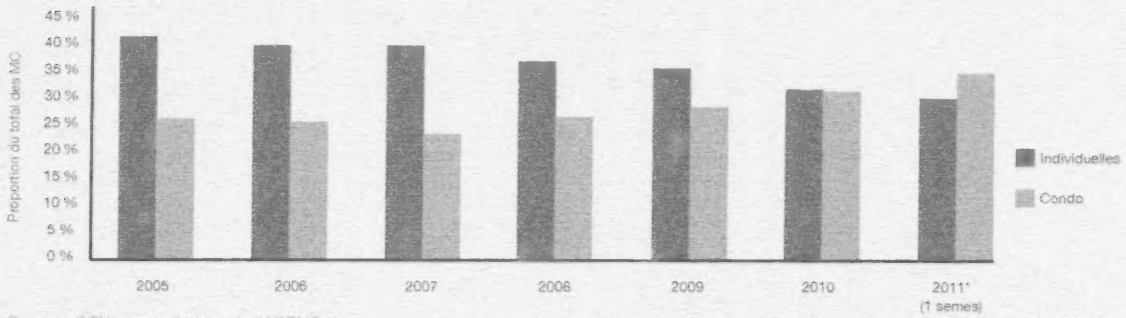
Indice Desjardins : Ratio entre le revenu disponible moyen des ménages et le revenu nécessaire pour obtenir une hypothèque sur une résidence de prix moyen.

Le marché selon les produits

Dans le marché unifamilial, la maison urbaine (jumelée et en rangée, selon la zone) a vu sa part de marché croître progressivement au cours de la période 2005 - 2010. Ce phénomène est présent dans toutes les RMR du Québec et dans plusieurs centres urbains de taille moins importante. Ce mouvement est sans contredit lié à l'abordabilité des maisons neuves et à la rareté et au coût des terrains à développer.

Dans le secteur multifamilial, la copropriété est devenue un produit incontournable. Dans la « conurbation montréalaise », son volume de ventes dépasse en importance le total multifamilial depuis 2005, et l'écart s'est agrandi au cours des dernières années. Dans la RMR de Québec, le volume du multifamilial locatif est pour l'instant supérieur à celui de la copropriété, mais cette dernière formule d'habitation est loin d'y être marginale.

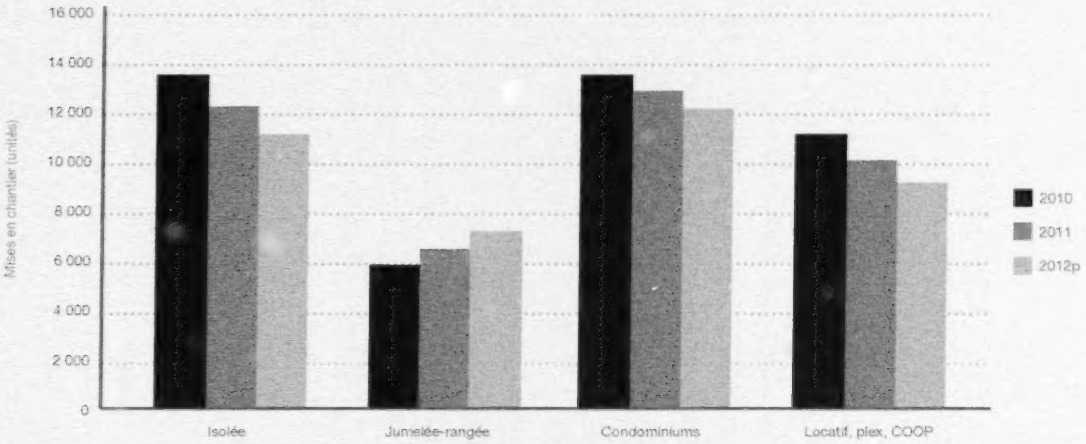
Maisons individuelles et condominiums
Centre de 10 000 hab. et plus 2005 - 2011*



Source : SCHL, compilations de l'APCHQ

Dans le secteur multifamilial, il convient aussi de souligner que les fortes activités des dernières années sont largement liées aux personnes âgées. Toutefois, la période 2005 - 2010 a vu (ré)apparaître sur le marché les plex, le logement COOP et le sociocommunautaire. Le logement locatif traditionnel privé commence aussi à intéresser de plus en plus d'entrepreneurs. Les loyers ont augmenté depuis 5 ou 6 ans, et le vieillissement de la clientèle pourrait entraîner un certain mouvement d'intérêt pour le logement de qualité supérieure (avec ascenseur, stationnement intérieur ou couvert, etc.).

Un marché porteur en 4 segments
Centres de 10 000 hab. et plus 2010 - 2012p



Construction dans les communautés de moins de 10 000 habitants plus forte que prévu

Le relevé des mises en chantier porte essentiellement sur les données provenant des centres de 10 000 habitants et plus. L'écart entre le résultat ainsi obtenu et le nombre total des mises en chantier au Québec est ordinairement de 15 % environ. Or, des observations récentes nous révèlent un rythme de construction plus soutenu dans de nombreuses communautés non recensées parmi les centres de 10 000 habitants et plus. Cela nous porte à relever l'évaluation des mises en chantier totales de 1 000 à 1 500 unités par rapport aux statistiques officielles. Cela influence également la présentation de nos prévisions de mises en chantier pour 2011 et 2012.

Pour être en mesure de présenter un résultat global comparable aux statistiques officielles, nous ajustons le total établi selon nos prévisions régionales (prochaines sections) par un facteur de 1 500 unités.

Perspectives globales

Compte tenu des tendances qui se dégagent ainsi que des ajustements statistiques mentionnés précédemment au sujet des communautés de moins de 10 000 habitants, l'APCHQ estime que le total des mises en chantier de 2011 sera supérieur aux prévisions initiales, soit 47 300 unités. En 2012, le total des mises en chantiers atteindra 45 600 unités. Le tableau suivant résume la situation dans les différents marchés régionaux.

Mises en chantier 2010 - 2012

Régionales de l'APCHQ	Année 2010			Prévisions	
	Urbain	Indice rural	Total*	2011	2012
Abitibi	385	25 %	475	500	550
Outaouais	2 847	20 %	3 400	3 200	3 000
Estrie	1 649	15 %	1 900	1 825	1 750
Haute-Yamaska	1 343	20 %	1 625	1 550	1 475
Centre Québec / Bois-Francs	1 375	20 %	1 650	1 500	1 450
Mauricie	1 899	15 %	2 200	1 750	1 650
Saguenay	790	20 %	950	1 000	900
Lac St-Jean	335	20 %	400	350	325
Côte Nord	263	25 %	325	300	400
Le Suroît	2 328	25 %	2 900	2 750	2 600
Lanaudière	3 417	25 %	4 250	4 000	3 750
Montréal	18 850	15 %	21 700	21 000	20 500
Est Québec	828	25 %	1 050	950	900
Beauce-Appalaches	537	25 %	675	625	600
Québec	6 681	20 %	8 000	7 500	7 250
Ensemble du Québec	**43 527**	**20 %**	**51 500**	**48 800**	**47 100**
Facteur d'ajustement				1 500	1 500
Prévision				**47 300**	**45 600**

* Incluant les secteurs ruraux

Mises en chantier, centres de 10 000 habitants et plus

	2010	2011	2012
Marché unifamilial	**19 155**	**18 500**	**18 000**
Isolée	13 433	12 250	11 000
Jumelée	4 068	4 500	5 000
En rangée	1 654	1 750	2 000
Copropriétés	**13 371**	**12 500**	**12 00**
Appartements	13 174	12 250	11 700
En rangée	197	250	300
Multifamilial	**11 001**	**10 000**	**9 000**
Locatif	8 979	8 000	7 000
Plex	1 191	1 300	1 400
COOP	831	700	600
Total	**45 527**	**41 000**	**39 000**